



Regione Lombardia



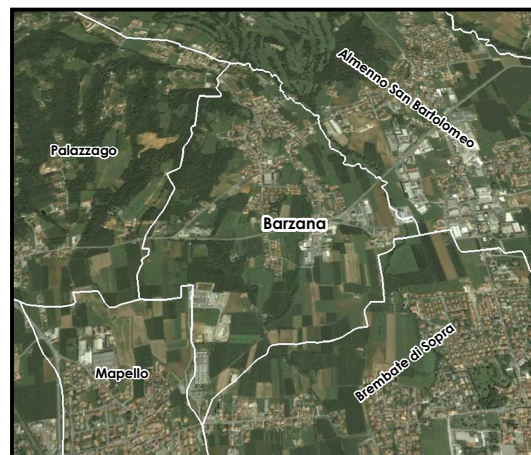
Comune di Barzana



Provincia di Bergamo

## COMUNE DI BARZANA

# Piano di Governo del Territorio



coordinamento e progetto

dott. ing. **PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

dott. arch. **MIRKO RONCELLI**

collaboratori

ing. **ALESSANDRA FROSIO**

**METRICA s.n.c.**

**GEOLOGIA TECNICA Dott. Corrado Reguzzi**

**STUDIO DRYOS**

**GLOBO S.r.l.**

**MODIFICATA CON DELIBERA DI  
C.C. N. 14 DEL 30/03/2009**

**P I A N O D E L L E R E G O L E**

# All.4

## NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

**5 Novembre 2008**

**30 Marzo 2009**

**PARTE PRIMA****DISPOSIZIONI PRELIMINARI****Art. 1 Attuazione**

Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica che edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Barzana, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

**Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica**

Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.

Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.

L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel centro storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.

Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.

L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

**1. Interventi indiretti:**

- a) a). Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005

- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,

## 2. Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- h) Permesso di Costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- i) Denuncia di Inizio Attività di cui all'Art. 2 - comma 60/62 della Legge 23.12.1996 n° 662 e all'Art. 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni

Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. Contenimento del consumo del suolo ;
- b. Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
- c. Definizione delle destinazioni d'uso;
- j) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
- k) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
- d. Definizione degli interventi edilizi;
- e. Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- f. Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

Inoltre il Piano delle Regole:

- A. Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
- B. Definisce un assetto conformativo dei suoli;

**Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole**

Il comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di D.I.A. e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che vien allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, primo comma della Legge 28.01.1977 n.10; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

## PARTE SECONDA

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I seguenti indici e parametri con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione plani volumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

#### **Art. 4 ST = superficie territoriale**

E' l'area comprensiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati; comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione ordinaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

#### **Art. 5 SF = superficie fondiaria**

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurate in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### **Art. 6 RU = rapporto di utilizzazione**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile; si esprime in mq./mq.

#### **Art. 7 Src = superficie residenziale complessiva**

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili ed accessori, nonché le eventuali scale esterne chiuse di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

Le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato **più** di ml.1,00 misurati all'estradosso della relativa soletta di copertura; il locale caldaia, depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno più di ml. 1,00 all'estradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3,00.

Le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna dalla gronda non superiori a ml. 1,00 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,00.

Per imposte interne della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della facciata interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre

lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio dalla parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00.

### **Art. 8 Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,20, per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente art.7

### **Art. 9 Rc = rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/SF$ ).

### **Art. 10 Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione. Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

### **Art. 11 Sc = superficie coperta**

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra (riferite alla quota 0,00) del fabbricato principale delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati e i corpi in aggetto (balconi chiusi ecc.), le sporgenze (aggetti - gronde) superiori a ml. 2,00 per i fabbricati residenziali, e mt. 3,50 per i fabbricati in zone produttive artigianali, industriali e commerciali e di servizio all'agricoltura.

Sono escluse dal computo della superficie coperta le rientranze chiuse da tre lati così come previsto all'art. 7.

Nelle zone residenziali, gli sbalzi superiori a ml. 2,00 per ogni tipo di fabbricato rientrano nei conteggi della superficie coperta e dovranno rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste delle presenti N.T.A.

Nelle zone residenziali pertanto, gli sbalzi inferiori o uguali a ml. 2,00 non vengono considerati nei conteggi della superficie coperta e nel calcolo delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nelle zone produttive, artigianali, industriali e commerciali non rientrano nei conteggi della superficie coperta, gli sbalzi fino ad un limite massimo di mt. 3,50; tali sbalzi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste delle presenti N.T.A.; gli sbalzi fino ad un limite massimo di ml. 2,00 non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta né al fine della

verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Nel calcolo della superficie coperta valgono i disposti di cui al D.Lgs. 115/2008 e alla L.R. n. 26/1995 (successive modifiche ed integrazioni) "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura" limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **Art. 12 Su = superficie utile**

È la superficie totale che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una funzione e all'assolvimento di un dato servizio.

Per i fabbricati residenziali si ricava dalla sommatoria delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature; sono esclusi i vani accessori, i balconi, le terrazze, i porticati, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, i corselli coperti e gli eventuali spazi comuni.

**Art. 13 Snr = Superficie non residenziale**

**La superficie non residenziale è la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori, misurata al netto delle murature. Essa concerne:**

- cantinole, soffitte non abitabili, locali motore per ascensori, cabine idriche, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive, corselli coperti d'accesso;
- androni d'ingresso e porticati di uso privato;
- logge e balconi;
- corpi scala comuni;
- spazi condominiali in genere.

**Art. 14 SC = Superficie complessiva**

Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della legge n. 10/1977 la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$SC = Su + 0,60 Snr$$

dove:

SC = Superficie complessiva

Su = Superficie utile

Snr = Superficie non residenziale

**Art. 15 Slp = Superficie lorda di pavimento**

La superficie lorda di pavimento è la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascuno piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalchi, adibiti a laboratori, uffici e magazzini, sale riunioni, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi nei limiti fissati dall'art. 11 delle presenti N.T.A.



### **Art. 16 Superficie di occupazione del sottosuolo**

La superficie di occupazione del sottosuolo è la proiezione sul piano di campagna della porzione di fabbricato situata al di sotto del piano di campagna stesso.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta drenante, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali; tale superficie non può essere adibita a posto macchina e/o deposito di qualsiasi genere.

### **Art. 17 Piano di spiccatto**

Per piano di spiccatto (quota 0.00) di una costruzione si intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di 10.00 mt. di distanza dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di essa della sede stradale. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccatto è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato.
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt. 10.00 dal ciglio stradale il piano di spiccatto è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota del piano di spiccatto è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato;
- c) nel caso di edifici in fregio alla strada, cioè ricadenti in una fascia di mt. 10.00 di distanza dal ciglio stradale, qualora esista un dislivello maggiore o minore di 0.50 mt. fra il piano naturale del terreno e la sede stradale, si assume quale piano di spiccatto la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota di piano di spiccatto è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato.

### **Art. 18 Altezza dei fabbricati**

Per gli edifici a carattere residenziale o simili l'altezza è determinata dalla media aritmetica delle altezze delle quattro facciate misurate dal piano di spiccatto (quota 0.00) fino alla quota più alta fra le seguenti:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di sottotetti abitabili, se il solaio risultasse inclinato, deve essere considerato il punto medio.
- linea superiore della gronda o parapetto pieno di coronamento.

Per i fabbricati esistenti, nel caso di utilizzo dei sottotetti, in relazione ai disposti ~~ex~~ Legge 15/96 e successiva L.R. n. 22/99, sostituite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., l'altezza del fabbricato viene misurata dal piano di spiccatto (quota 0.00) alla radice esterna d'imposta di gronda

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccatto e la più alta delle seguenti quote:

- ❖ imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- ❖ intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;

- ❖ l'intradosso del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella di zona.

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito "Storico" sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 45%.

### **Art. 19 Spazi di sosta - dotazione di aree a standard**

In tutte le aree residenziali di Piano delle Regole gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e ampliamento determinano un nuovo carico urbanistico che incide in particolare sui sistemi di sosta.

Riguardo i parcheggi privati, in zone residenziali, ad esclusione dei "tessuti storici" nel caso di interventi sopra richiamati dovrà essere prevista una dotazione paria a 10,0 mq. ogni 100,00 mc. con minimo di un posto auto per ogni unità abitativa.

Tali parcheggi privati potranno essere coperti e/o scoperti nelle aree pertinenziali al fabbricato. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, o al momento del rogito notarile, nel caso di vendita o cessione dell'immobile, dovrà esser prodotto "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare e il posto auto ad essa collegato.

Relativamente ai "tessuti storici" valgono le prescrizioni della zona di appartenenza.

In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza nelle zone di Piano delle Regole ad esclusione di quelle inserite nel "tessuto storico" valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
  - ❖ 75% delle superfici lorde di pavimento oltre alla quota privata prevista dalla ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo e commerciale di vicinato;
  - ❖ 100% delle superfici lorde di pavimento oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
  - ❖ 20% delle superfici lorde di pavimento, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);
- b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
- c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, può essere accettata, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

### **Art. 20 Distanza degli edifici – metodo di misurazione**

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate a squadra e raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione partendo dalla proiezione verticale dei punti di

massima sporgenza determinati come all'art. 11 - superficie coperta (Sc).

Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti la distanza fra i fabbricati sarà misurata unicamente a squadra.

### **Art. 21 Distanza fra i fabbricati (Df)**

La distanza minima che intercorre tra pareti di edifici staccati antistanti, finestrati o no, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a m. 10,00, salvo i casi particolari di deroga previsti nelle presenti N.T.A..

Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

È ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine quando tale possibilità sia espressamente prevista dai Piani Attuativi approvati.

È altresì ammessa, anche in tempi diversi, la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine, purché venga stipulata una Convenzione, registrata e trascritta tra le proprietà per l'edificazione a confine; in questo caso al momento della richiesta di edificazione del primo fabbricato dovrà essere presentato il progetto complessivo dell'intervento; tale progetto, qualora approvato, dovrà divenire parte integrante della Convenzione sopra richiamata.

Non verranno considerati, ai fini del calcolo della distanza fra i fabbricati, balconi aperti, gronde, pensiline o simili, purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00, nel caso di edifici a carattere residenziale.

### **Art. 22 Distanza dal confine (Dc)**

È la distanza minima che deve intercorrere tra il fronte dell'edificio ed il confine su cui prospetta.

Deve corrispondere a:

$Dc = H/2$  per edifici con  $H > 10,00$  mt.

$Dc = 5$  metri per edifici con  $H < 10,00$  mt.

Prescrizioni diverse sono possibili quando siano espressamente previste o da previsioni piani - volumetriche di Piani Attuativi approvati.

Non verranno considerati ai fini del calcolo della distanza dal confine i balconi aperti, gronde, pensiline o simili purché, la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00.

### **Art. 23 Distanza dalle strade (Ds)**

1) Per quanto riguarda le distanze minime che devono intercorrere tra i manufatti (fossi, recinzioni, fabbricati, ecc.) ed il ciglio stradale vale quanto definito dal D.L. 30.04.1992 n. 285 in particolare dagli artt. 2 - 4 - 14 - 16 - 18 - 19 - 20 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147 in particolare dagli artt. 26 - 27 - 28 - 29 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada) salvo maggiori arretramenti previsti dalle tavole di Azzonamento, e dai successivi articoli delle presenti norme.

2) Il Comune è dotato di Delimitazione del Centro Abitato effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.04.1992 n. 285.

3) La definizione e classificazione delle strade (art. 2 D.L. 30.04.1992 n. 285) è la seguente:

A) **AUTOSTRADA**: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

B) **STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti appositi spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

C) **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA**: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) **STRADA URBANA DI QUARTIERE**: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) **STRADA LOCALE**: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

4) In particolare le distanze dai confini stradali sono così individuate:

A) **NEL CENTRO ABITATO** per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, esclusi i sopralti:

- per le strade di tipo A = mt. 30,00
- per le strade di tipo D = mt. 20,00

B) **NEL CENTRO ABITATO** per costruire e ricostruire muri di cinta o manufatti di qualsiasi natura e consistenza:

- per le strade di tipo A = mt. 3,00
- per le strade di tipo D = mt. 2,00

C) **FUORI DAL CENTRO ABITATO**, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili attraverso Piani Attuativi del P.R.G. per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, esclusi i sopralti:

- per le strade di tipo A = mt. 30,00
- per le strade di tipo B = mt. 20,00
- per le strade di tipo C = mt. 10,00

- D) FUORI DAL CENTRO ABITATO per costruire e ricostruire muri di cinta o manufatti di qualsiasi natura e consistenza con esclusione delle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione:
- per le strade di tipo A e B = mt. 5,00
  - per le strade di tipo C = mt. 3,00
- E) In tutti i casi non previsti dal Nuovo Codice della Strada ed in particolare dalle lettere A - B - C - D sopra richiamate le distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono le seguenti:
- per le strade con larghezza inferiore a mt. 7 = mt. 5,00
  - per le strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15 = mt. 7,50
  - per le strade con larghezza superiore a mt. 15 = mt. 10,00
- 5) Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a mt. 5,00.
- 6) Per quanto riguarda la distanza dei fabbricati da strade esistenti, ove non vi sia alcun allineamento preconstituito e/o ove non sia previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di azionamento e della rete viaria del P.R.G., la larghezza stradale deve essere considerata di mt. 6,00, per cui la fascia da computarsi al fine delle distanze per i nuovi fabbricati e/o ampliamenti degli esistenti, e non per i sopralti, deve essere considerata, partendo dalla mezzera stradale esistente, di mt. 3,00 più mt. 5,00. Per quanto riguarda la zona A le distanze dalle strade sono quelle esistenti o quelle prescritte dalle norme di attuazione di singoli piani attuativi (Piani di Recupero).
- 7) Per i fabbricati pubblici o di interesse pubblico vale quanto previsto dall'art. 8 delle presenti N.T.A.
- 8) Non verranno considerate ai fini del calcolo della distanza balconi aperti, gronde, pensiline purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00.

#### **Art. 24 Lotti liberi**

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente del Permesso di Costruire o DIA e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificate, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastale unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi sono esclusivamente destinati alla edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

#### **Art. 25 Lotti di pertinenza**

Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di una medesima zona omogenea.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di zona, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati.

Vengono esclusi dai conteggi piani volumetrici i fabbricati accessori fuori terra, regolarmente autorizzati, con altezza interna massima di mt. 2.50; nel caso il solaio di copertura fosse inclinato l'altezza deve essere misurata in mezzera della falda inclinata.

### **Art. 26 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)**

Per abitante teorico insediato o da insediare si intende il numero di abitanti che si ritiene insediati o da insediare in una determinata zona di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$Slp \text{ (mq.) su } 50 \text{ (mq./Ab) ovvero } V. \text{ (mc.) su } 150 \text{ (mc/Ab)}$

Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o a monetizzazione da parte del comune qualora previsto dal P.G.T.

### **Art. 27 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio Attività.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del Presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) Residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto

servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione d'uso residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici;

- b) Produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- c) Produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni e servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- d) Commerciale per la vendita al dettaglio:  
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e la rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti, e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazione di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi e self service;
- e) Commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) Direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq. di Slp.
- g) Turistico ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio - assistenziali di iniziativa privata;
- h) Sportiva per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i) Agricola produttiva;
- j) Residenziale agricola;
- l) Attività di Agriturismo.

Altre destinazioni compatibili oltre a quelle individuate nei precedenti commi, possono essere individuate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

## **Art. 28 Inammissibilità di deroghe**

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale nell'osservanza dell'art.4 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

**PARTE TERZA****DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVNETI: TESSUTO URBANO**  
**CONSOLIDATO:DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI****Art. 29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti**

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Si dice:

A) Principale: la destinazione d'uso qualificante della zona omogenea in cui l'area o l'edificio è incluso;

B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

C) Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, nelle zone omogenee, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone omogenee, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Ai fini della verifica di ammissibilità, nelle zone destinate in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi.

- a) Usi complementari: nessuno.
- b) Usi accessori: sono compatibili con la destinazione residenziale:



1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
3. le attività ricettive, terziarie, le attrezzature alberghiere, attività di Agriturismo, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi che non provochino emissioni acustiche moleste ai sensi delle disposizioni vigenti;
4. magazzini e depositi con Slp massima di mq. 200, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
5. le attività di servizio per l'artigianato con Slp massima di mq. 200 che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
6. le autorimesse interrate private e pubbliche;
7. le attività commerciali così specificate:
  - servizi di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq. 150;
  - medie strutture di vendita: con superficie di vendita per singole tipologie commerciali superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e comunque fino a un massimo di mq. 300 complessivi; qualora previste nelle norme della singola zona.

c) Usi vietati

Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali i seguenti usi:

1. le industrie (in particolare le industrie insalubri di prima classe);
2. le attività artigianali di produzione: per i fabbricati esistenti all'interno delle zone urbanizzate, con esclusione della zona "A", aventi tipologia costruttiva estranea alle caratteristiche degli edifici di civile abitazione, è consentito l'utilizzo, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni, oltre che per le attività di servizio della residenza, anche per attività artigianali non strettamente legate alla produzione, che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive;
3. i macelli, le stalle di ogni tipo.  
Sono tollerate le stalle e le scuderie preesistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzionamento con i privati, un graduale spostamento.
4. l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'area di pertinenza di edifici e nei lotti interclusi, oppure le serre ad uso familiare) ove non diversamente disposto;
5. depositi di materiali a cielo aperto;
6. le attività vietate, per la zona A, dal successivo articolo;
7. eventuali ulteriori attività vietate dalle normative specifiche di zona di cui ai successivi articoli.

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PGT nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Ai fini della determinazione delle dotazioni di standards, si applicano i seguenti criteri generali: per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;

per gli usi accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.

Conseguentemente, affinché la modificazione d'uso sia urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al successivo articolo;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Per l'effetto, non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale o accessorio.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione catastale.

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114. In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, (e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco), estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di PGT ammetta per l'area o l'immobile interessato l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda

di pavimento non sia superiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta, ad eccezione delle dovute comunicazioni agli organi amministrativi per le necessarie variazioni fiscali.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente debenza di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, (ovvero convenzione), da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 29 delle presenti N.T.A.

Nei casi, di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ed urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, (qualora dovuta) ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo art. 30. In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

L'Amministrazione nel rilascio del Permesso di Costruire o il concessionario, nel caso del denuncia di inizio di attività, devono uniformarsi a quanto previsto dal Piano nelle planimetrie e nelle presenti N.T.A..

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.

Per i fabbricati produttivi esistenti in zone con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla Normativa A.S.L.. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme vale quanto previsto dalla normativa di zona di appartenenza.

### **Art. 30 Titolo edilizio convenzionato**

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi del precedente art. 29, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi plani volumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma

autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato (o autocertificazione ai sensi delle vigenti Leggi);

- apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal funzionario competente o, nei casi di cui al comma successivo, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Per funzionario competente, ai sensi del presente articolo, s'intende quello cui spetta la competenza all'emanazione del titolo edilizio di che trattasi.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

### **Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali**

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio od area avente destinazione d'uso commerciale. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq.)
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza	MSL	Da 801 fino a 1.500

locale Grande struttura di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SIp se questa è inferiore o uguale a 1500 mq., e di ¼ della SIp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SIp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:

- alimentare

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalla presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per il riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; materiale per l'edilizia; legnami.

Fin all'emanazione del Programma Triennale Regionale per il Commercio coerente ai disposti di cui all'art.3, comma 2, lett. d) della L.R. 23.07.1999, n.14, come modificato dalla L.R. 23.05.2006, n.11, e sino all'approvazione di conseguente integrazione delle presenti N.T.A., su tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali all'ingrosso.

**Art. 32 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali**

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone ammettano la destinazione d'uso commerciale.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono vietati su tutto il territorio comunale.

Il PGT definisce altresì le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.

Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove si acconsentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30 % della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e delle dotazione di standard di cui all'art. 19.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 31, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.

**Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole**

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.

Il PGT definisce altresì le aree e gli ambiti residenziali di Piano delle Regole edificabili per le quali è consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita classificate nella tabella A all'art.31 come "Medie strutture di vendita di prossimità" (MSP) ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Superfici maggiori di cui al comma precedente (MSP) sono vietate nelle zone sottoposte a Piano delle Regole: il loro inserimento potrà essere consentito negli ambiti di trasformazione presenti nel Documento di Piano.

E' ammessa anche con DIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purché realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

### **Art. 34 Correlazione dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di media strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di esercizi di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. 12/2005.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del Permesso di Costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/2005 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia (quando previsto) e quello della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 3 del 2000 ( 09 agosto 2000) relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'amministrazione comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione



di esercizio.

Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6t, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5, della L.R. n.14/1999.

### **Art. 35 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali**

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standard dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art.5 da applicarsi in rapporto alla Slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari) ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

I centri di telefonia in sede fissa potranno essere collocati esclusivamente nelle zone a carattere produttivo.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale a cui si riferiscono.

Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dell'art. 19 salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.

Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi ad uso pubblico sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita ove consentiti dalle presenti norme del PGT la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fruibilità del traffico sulla viabilità esistente costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

**PARTE QUARTA**  
**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**Art. 36 Suddivisione del territorio**

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone omogenee e relative specifiche:

## AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

- ambiti di valorizzazione dei tessuti storici
- tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee
- tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati
- aree libere utilizzabili ai fini edificatori
- ambito di riqualificazione soggetto a P.I.I.
- ambiti oggetto di pianificazione attuativa vigente (P.A.)
- ambiti oggetto di pianificazione attuativa vigente (P.L.)
- ambito oggetto di piano di zona per edilizia economica popolare (P.Z.)

## AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e/o di completamento
- aree libere utilizzabili ai fini edificatori
- tessuti insediativi soggetti a piani attuativi vigenti (P.L.)

## AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

- ambito agricolo
- edifici esistenti in ambito agricolo soggetti a specifica normativa
- ambito di tutela fascia collinare
- ambito di tutela fasce boschive
- ambito di rispetto e salvaguardia ambientale

## **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **Art. 37 Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici"**

La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

#### **Destinazione d'uso**

Si applicano le disposizioni generali per le zone residenziali di cui al precedente art. 29, con le seguenti prescrizioni particolari:

- la destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo;
- le attività artigianali compatibili sono ammesse con superficie lorda di pavimento non superiore a 200 mq. Per quanto concerne le attività artigianali esistenti, esse dovranno trovare conferma o non in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con la abitazione; ove esse siano confermate, non potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento in misura superiore al 20% dell'esistente;
- la funzione commerciale è ammessa per la sola tipologia di vicinato.

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità d'uso previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalla "Scheda dei tessuti Storici" per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.

I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.

#### **Densità Edilizia**

Sia nel caso di interventi assoggettati a Piano Attuativo che a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume, se non quelli relativi ai sopralti, nella misura consentita, in deroga, dalle presenti norme.

Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali

baracche di materiali vari) dovranno essere demolite; se dette strutture risultino autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie di ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 50 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Relativamente alla possibilità di sopralzo dei fabbricati, con esclusione di quelli a GRADO 1 ed a GRADO 2, viene concessa in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'edificio sopralzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

In caso di sopralzo dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, così come previsto dalla normativa, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova Unità Immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

### **Prescrizioni d'intervento**

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle "schede del Centro storico" e del "grado di intervento" prescritto nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per la zona.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una miglior distribuzione funzionale.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno collocati sul filo interno degli elementi strutturali in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5.00 dai confini di proprietà e di mt. 10.00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt.10.00, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle Norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito

l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non rientra nei conteggi volumetrici.

È possibile realizzare soppalchi purché gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia i servizi igienici possono non essere completi in tutti i loro elementi abituali in relazione alle ridotte dimensioni dei locali.

### **Parcheggi ed autorimesse**

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, per quanto possibile, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto all'ufficio tecnico comunale il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità, il concessionario dovrà pagare all'amministrazione comunale un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c) eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrato in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

### **Tipi architettonici**

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione.

A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in tegole a canale (tipo coppi o simili) di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. canali di gronda dovranno essere circolari in rame;

- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale; sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g. i serramenti per vetrine dovranno essere in legno o in ferro o alluminio anodizzato di colore brunito;
- h. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere in pietra naturale non lucida (esclusi i marmi);
- i. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi) ;
- j. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile; eventuali facciate in pietra esistenti potranno essere mantenute con superfici uniformi e continue;
- k. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- l. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o stollato;
- m. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- n. le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- o. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- p. le insegne dovranno essere applicate sui cassonetti coprifullo; se poste in opera sulle facciate dovranno essere in pietra naturale oppure in metallo del colore delle vetrine ed avere illuminazione indiretta con lettere tra loro disgiunte, oppure su pannelli metallici di minimo spessore, illuminati indirettamente, con disegni e colori tipici della tradizione. Sono di norma vietate le insegne a bandiera, se non quelle previste specificatamente dalla normativa vigente;
- q. le targhe potranno essere applicate sulle facciate e dovranno avere forma e disegno consoni all'ambiente;
- r. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- s. le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale, con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico;
- b) la gronda potrà essere solo innalzata, mantenendo, pertanto, una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento

(possibilmente in legno) dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda;

- c) Sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino;
- d) L'inserimento di tagli di falda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto falda consentono di ottenere il rapporto illuminante senza compromettere eccessivamente l'impatto visivo. E' preferibile su edifici con una certa valenza storica e di contesto valutare l'idoneità di inserimento di questa soluzione;
- e) Le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda e quindi complanari alla copertura, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala idonea, riportanti i particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati con profondità netta interna inferiore a 5,00 mt., il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili potrà concedere, all'interno dei cortili, la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di mt. 2,00, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa.

È comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti, qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche, potranno essere demoliti e ricostruiti con caratteristiche più consoni al centro storico.

I nuovi balconi ricostruiti dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o caratteristiche di tipo tradizionale. Non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

All'interno dei cortili, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricato accessorio di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con caratteristiche e materiali tipici e tradizionali.

Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere delle quali, se autorizzate o condonate, potrà essere concesso il recupero della volumetria.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe viarie, pozzi e fontane, ecc., sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico, ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono

immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, compatibilmente con la normativa vigente.

Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.

Le nuove cabine dei servizi tecnologici (ENEL, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione

Il PGT tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate. I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

#### Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli



elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;

- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

### Grado II

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

### Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il

mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti

- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- -gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).
- In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

#### GRADO IV

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto.
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna;
- gli eventuali interventi di ampliamento o sopraalzato come specificati nelle schede di progetto.

#### Grado V

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione. Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

#### Facciate da conservare integralmente

Negli edifici di grado II e III il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando

l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;

- sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

#### Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici di grado I e III il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti.

#### Facciate modificabili

Negli edifici di grado I e II il PGT individua con apposito segno grafico le facciate modificabili per le quali è prescritto il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciata.

#### **Conservazione delle aree libere**

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli

elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere ultimate le opere esterne.

### **Crolli di edifici**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

### **INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO**

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art.30

Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, nel caso di intervento di ristrutturazione sul fabbricato principale potrà essere consentita la demolizione ed il recupero della volumetria in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante.

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge 457 /78 da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

**Art. 38 Tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee**

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati nella tavola di Piano delle Regole:

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.L., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune (nel caso di distanza dalle strade).

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,35 mq/mq;
- altezza massima H = 7,50 m.
- rapporto di copertura = 25%

Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme.

Relativamente alla possibilità di soprizzo dei fabbricati, viene concessa in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'edificio soprizzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

In caso di soprizzo dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, così come previsto dalla normativa, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova Unità Immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

Destinazioni d'uso :

- Principale – Residenza
- Accessorie – Art. 29 lettera b punti 1-4-5-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

**Art. 39 Tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati**

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica nella tavola di Piano.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione del Paesaggio salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 10% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli del fabbricato esistente.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa; in tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Nel caso che all'interno dell'ambito esistano lotti liberi così come definiti all'art. 24 delle presenti norme è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,20 mq/mq;
- altezza massima H = 4,50 m.
- rapporto di copertura = 30%

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettera b punto 6;

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

**Art. 40 Aree libere utilizzabili ai fini edificatori**

Sono individuate nella tavola di Piano delle Regole; è consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere dovranno rispettare i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,30 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: 25%;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettera b punto 1-3-4-5-6-7, limitatamente agli esercizi di vicinato

#### **Art. 41 Ambito di riqualificazione soggetto a Programma Integrato di Intervento**

E' individuato nella tavola di Piano delle Regole, riguarda la riqualificazione del comparto dell'ex stabilimento NAVA.

Il P.I.I. è stato approvato con delibera di consiglio comunale del 21-07-2008 n° 18 vengono confermate in toto le previsioni del programma così come da convenzione.

#### **Art. 42 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa. (P.A.)**

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole e riguardano ambiti assoggettati a Piani Attuativi approvati anteriormente al PRG (anno 2003); vengono confermate le previsioni di tali piani nonché i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettere b punto 1-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato

Qualora i Piani Attuativi non prevedano le destinazioni d'uso accessorie di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.19.

Per il Piano Attuativo vigente di Via Marconi è concesso il recupero della volumetria preesistente del "magazzino parrocchiale", posto esternamente al comparto, previo convenzionamento con le proprietà, a condizione che lo stesso volume venga demolito e che venga realizzato, sulla medesima area un parcheggio pubblico o di uso pubblico

#### **Art. 43 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa vigente. (P.L.)**

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole e riguardano ambiti assoggettati a Piani Attuativi approvati anteriormente al PRG (anno 2003); vengono confermate le previsioni di tali piani nonché i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettere b punto 1-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato

Qualora i Piani Attuativi non prevedano le destinazioni d'uso accessorie di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.19.

#### **Art. 44 Ambito oggetto di piano di zona per l'edilizia economica popolare. (P.Z.)**

E' individuato nella tavola di Piano delle Regole, il P.Z. è stato approvato con delibera di consiglio comunale del 29-03-2007 n° 14 vengono confermate in toto le previsioni di piano così come da

convenzione.

#### **Art. 45 Fabbricati accessori**

Si intendono come tali quelle che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.

Nella pertinenza esterna ai fabbricati le eventuali costruzioni accessorie sono concesse solo se interrato nelle aree di pertinenza; l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere posizionato almeno 30 cm. al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terra vegetale.

L'altezza netta interna potrà superare i m. 3,00; dovrà essere comunque rispettato il parametro relativo alla superficie drenante previsto all'art. 16 delle presenti N.T.A.; escludendo dal computo la superficie del solaio di copertura anche se ricoperto con terreno vegetale.

La copertura dovrà essere sistemata a giardino pensile, limitatamente attrezzata con percorsi pedonali.

Tali manufatti potranno essere eretti sul confine di proprietà mentre per quanto riguarda le distanze dalle strade dovranno essere arretrati di m. 2,00 dalla sede stradale.

Ove sono previsti allargamenti o rettifiche nelle tavole di Piano dovranno essere rispettati gli allineamenti di Piano, mentre nel caso in cui la strada abbia larghezza inferiore a m. 7,50 e non sia previsto alcun allargamento sulla tavola di Piano, la larghezza stradale dovrà essere considerata comunque di m. 7,50 per questo i fabbricati accessori devono distare dalla mezzera stradale almeno m. 3,75 oltre m. 2,00.

Le costruzioni prefabbricate di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi piani volumetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

Nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti sul territorio comunale (con esclusione degli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici) è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori con le seguenti caratteristiche:

- pareti esterne e gronde realizzate o rivestite in legno (o simile);
- manto di copertura in materiali e colori di basso impatto ambientale e compatibili con le tipologie esistenti;
- superficie coperta massima di mq. 10,00;
- altezza massima al colmo pari a m.2,50;
- copertura a falde inclinate;
- lattonerie in rame;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m.1,50.

Per le costruzioni esistenti, alla data di approvazione del presente P.G.T., è consentita la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimessa parzialmente fuori terra, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- sporgenza della quota naturale del terreno di pertinenza, massimo di m. 1,00, compreso l'eventuale sovrastante ricoprimento di terreno di coltura di almeno 30 cm;
- gli accessori, di cui al comma precedente, potranno essere eretti ad una distanza dal confine di proprietà, maggiore di m. 1,50;



- la distanza dalle strade dovrà essere quella prevista dalla presente normativa;

Su tutto il territorio comunale i fabbricati accessori realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulix, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme, dovranno essere sistemati entro tre anni dalla approvazione del Piano, dal momento che di norma sono in grave contrasto con l'ambiente.

Trascorso tale termine il Responsabile del Servizio ordinerà la demolizione di tutti i manufatti ancora da riadattare.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di relativo Permesso di Costruire o alla facoltà di Denuncia di Inizio Attività.

#### SERRE IN ZONE RESIDENZIALI:

In tutte le zone residenziali con esclusione della zona A "Centro Storico" è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con una superficie massima complessiva di mq. 20,00 a distanza minima di m.3,00 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di m. 2,00; tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.

La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale ed almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido.

La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti piani volumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.

#### PERGOLATI IN ZONE RESIDENZIALI:

E' consentita in tutte le zone residenziali, previa richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle eventuali essenze arboree vegetali.

Tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq. 25,00 ed altezza interna di m. 2,70, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m. 1,50.

La realizzazione dei fabbricati accessori, con esclusione delle autorimesse, delle serre e dei pergolati scoperti, è soggetta al pagamento del contributo per il Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

#### **Art. 46 Tutela dell'inquinamento acustico**

Per tutto quanto concerne la tutela dell'inquinamento acustico si fa espressamente riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comunale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, in quanto lo stesso fa parte integrante e sostanziale del Piano e alla Normativa vigente.

**Art. 46bis Disciplina del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua**

In fase di progettazione dovranno essere considerate le seguenti azioni al fine di un risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua:

- 1) è necessario pavimentare ed impermeabilizzare unicamente le superfici strettamente necessarie all'utilizzo sia residenziale che produttivo.
- 2) dovranno essere poste in essere scelte di materiali in parte permeabili (erbablock) in maniera tale da garantire la restituzione delle acque piovane nella falda; nel caso di presenza di carico inquinante, derivante dal deflusso da superfici impermeabili di pavimentazioni realive a piazzali di insediamenti industriali dovranno essere realizzate opportune vasche di laminazione in maniera tale da evitare in ogni caso la percolazione.
- 3) le acque pluviali dovranno essere convogliate in apposite vasche in maniera tale da garantire il loro riutilizzo per l'irrigazione dei giardini, il lavaggio degli autoveicoli o in certi casi, per il collegamento agli sciacquoni delle latrine.
- 4) le acque restituite dalle pompe di calore dovranno avere lo stesso utilizzo di cui al punto 3).
- 5) la progettazione dovrà privilegiare, ove consentito, l'utilizzo di coperture rinverdite al fine di ridurre il deflusso delle acque attraverso processi di ritenzione ed evaporazione, conseguendo una limitazione del carico inquinante.

**Art. 46ter Riduzione effetto gas Radon**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione, o nel caso di formazione di nuovi vespai o d'interventi di ristrutturazione che coinvolgono vespai esistenti, deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee (200Bq/mc), recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

Le aree di trasformazione classificate dal PGT debbono essere caratterizzate, in relazione alle concentrazioni di gas Radon, mediante specifiche determinazioni analitiche da effettuarsi secondo i criteri definiti da ARPA.

**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 47 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, L.R. n. 12/2005, nelle zone, riportate ai successivi articoli, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di Piano quali ambiti per insediamenti produttivi, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

Ai fini della verifica di ammissibilità, nelle zone destinate in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:

## a) Usi complementari:

residenza per custodia, esclusivamente in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, o per i dipendenti, nei dimensionamenti consentiti dalle specifiche normative di zona o, in assenza di questi ultimi, entro i seguenti limiti dimensionali: mq. 200 di SIp per insediamenti produttivi aventi SIp fino a mq. 1500; 20% della SIp per gli insediamenti aventi SIp oltre mq. 1500, con il limite massimo di mq. 300. Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire il predetto vincolo di pertinenza, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari; la funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento aziendale, contestualmente o successivamente ad esso; è condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di nota di trascrizione recante la limitazione predetta.

## b) Usi accessori:

tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività di servizio, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- attività amministrative ed istituzionali, ecc.
- servizi sociali di proprietà pubblica e privata: servizi ed attrezzature per gli addetti, centri sociali, sedi locali di patronati, associazioni, mense, ecc.;
- le attività di servizio alla viabilità;
- centri congressuali, fieristici ed espositivi.

## c) Disposizioni particolari per attività commerciali:

nelle zone produttive soggette al Piano delle Regole sono ammesse le attività commerciali individuate nella tabella seguente:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq.)
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 fino a 800

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- Per le attività commerciali svolte a titolo principale, sono dovute le seguenti dotazioni di standards, da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale:

esercizi di vicinato	100%
medie strutture di vendita	100%

d) Usi vietati:

- utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale;
- attività agricole;
- raffinerie di petrolio (escluse le imprese che producono soltanto lubrificanti del petrolio greggio), nonché impianti di gassificazione e di liquefazione di almeno 500 t. al giorno di carbone o scisti bituminosi;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di almeno 300 MW, nonché centrali nucleari ed altri reattori nucleari (esclusi gli impianti di ricerca e produzione e la lavorazione delle materie fossili e fertili, la cui potenza massima non supera 1KW di durata permanente termica);
- impianti destinati esclusivamente allo stoccaggio definitivo o all'eliminazione definitiva di residui radioattivi;
- acciaierie integrate di prima fusione della ghisa e dell'acciaio;
- impianti chimici e farmaceutici integrati;
- impianti di eliminazione dei rifiuti tossici e nocivi mediante incenerimento, trattamento chimico o stoccaggio temporaneo e/o definitivo a terra;
- impianti e depositi destinati alla produzione ed alla lavorazione di sostanze chimiche;
- eventuali ulteriori attività vietate dalle normative specifiche di zona.

Relativamente alle attività di produzione industriale ed artigianale, si osservano le seguenti prescrizioni urbanistiche e di salvaguardia ambientale:

- a) concentrazione attività produttive: le zone D costituiscono aree di concentrazione delle attività produttive su tutto il territorio comunale. Conseguentemente, al di fuori di tali zone non è

consentita alcuna nuova installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e di artigianato di produzione. Gli impianti di tipo industriale, artigianale, costruiti ed esistenti fuori di tali zone, alla data di adozione di questo, potranno essere gradualmente trasferiti nelle zone di competenza nei tempi e nei modi da concordare a tal fine con l'Amministrazione Comunale, e di essi è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

- b) Prescrizioni in materia di fumi: gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano **i limiti prescritti dalle normative vigenti in materia**. Gli impianti soggetti alle disposizioni stabilite dal D.P.R. n. 203/1988 e s.m.i. in materia di qualità dell'aria, prima della loro realizzazione dovranno acquisire le prescritte Autorizzazioni Regionali Preventive; le relative domande di Permesso di Costruire o DIA dovranno essere pertanto corredate dalla copia della domanda di autorizzazione inoltrata agli Organismi competenti.
- c) Prescrizioni in materia di acque: le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in corpi d'acqua superficiale o in fognature pubbliche in modo conforme alle disposizioni **del decreto legislativo n.152/2006, della L.R. n.3 del 2006 e della L.R. n. 4 del 2006**. Nelle zone servite da pubblica fognatura, le acque di scarico civili, industriali e meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge. L'Autorità competente per il controllo, potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica. Ai fini applicativi si farà riferimento alle CLASSI DI SCARICHI IN RELAZIONE ALLA LORO PERICOLOSITA', come individuate con Delibera della Giunta Regionale n. 22876 del 03.07.1987 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone non servite da pubblica fognatura, lo scarico delle acque industriali dei nuovi insediamenti in corpi idrici superficiali destinati ad uso irriguo, oltre a rispettare i limiti di accettabilità stabiliti per legge, non dovrà danneggiare le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dei medesimi corpi idrici;
- d) Prescrizioni per lavorazioni insalubri: il rilascio del Permesso di Costruire o DIA per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte del concessionario per sé, suoi successori e aventi causa di atto d'obbligo unilaterale con il quale lo stesso concessionario si obbliga irrevocabilmente nell'esercizio dell'attività produttiva ad escludere la produzione, la lavorazione, la manipolazione, la formulazione, la trasformazione, il deposito delle sostanze chimiche, di cui alla lettera A, dei prodotti e dei materiali, di cui alla lettera B della parte prima dell'elenco delle industrie insalubri compilato ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, che non sia strettamente connessa e proporzionata alle esigenze dei cicli produttivi svolti nella unità produttiva, rispetto ai quali è attività accessoria poiché è strumentale agli stessi con carattere di indispensabilità. In ogni caso le richieste di Permesso di Costruire relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> CLASSE, dovranno sempre essere integrate con la documentazione relativa alla dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6 del Regolamento Locale d'Igiene. L'atto d'obbligo unilaterale è registrato, a cura e spese del concessionario, presso l'Ufficio del Registro competente territorialmente ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale. La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva;
- e) Prescrizioni di inserimento paesistico: nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale, dovranno essere previste soluzioni plani volumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare, per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto;

- f) Prescrizioni in materia di depositi all'aperto: fuori dalle zone produttive e destinate ad aree attrezzate per il deposito e vendita, nonché per impianti produttivi, è vietato procedere al deposito all'aperto di materiali, attrezzature, autovetture e scarti di lavorazione anche a carattere provvisorio. Le autorizzazioni di occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero destinati alla vendita è rilasciata per materiali e merci che non sono compresi fra quelli di cui alla lettera A e B della prima parte dell'elenco delle industrie insalubri compilato ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265;
- g) Prescrizioni in materia di parcheggi privati: nei nuovi insediamenti a carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, è necessario reperire la superficie da destinare a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89 e s.m.i.; almeno la metà di quest'ultima deve trovare collocazione in apposita area recintata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto della attività;
- h) Prescrizioni in materia di pensiline: è ammessa altresì, in zone produttive, la costruzione di pensiline per il ricovero di autovetture e/o motocicli nei limiti di 1/5 della superficie scoperta con altezza massima di mt. 2,50; tali strutture non rientrano nei calcoli piani volumetrici, mentre devono rispettare, per quanto concerne le distanze, i disposti della presente normativa.

#### **Art. 48 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e/o di completamento**

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento e/o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,60 mq/mq;
- altezza massima H = 10,50 m.
- rapporto di copertura = 50%

Destinazioni d'uso: tutte quelle consentite dall'art. 46

**Art. 49 Aree libere utilizzate ai fini edificatori**

La tavola di progetto del presente Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,70 mq/mq;
- altezza massima H = 12,00 m.
- rapporto di copertura = 50%

Destinazioni d'uso: tutte quelle consentite dall'art. 46

**Art. 50 Tessuti insediativi soggetti a piani attuativi vigenti. (P.L.)**

Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di convenzioni sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Destinazioni d'uso: tutte quelle consentite dall'art. 46

Qualora i Piani Attuativi non prevedano le destinazioni d'uso accessorie di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.19.

## **DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI**

### **AGRICOLE**

#### **Art. 51 Ambiti per attività agricola**

Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, ove consentito dalla norma di zona con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti intensivi di qualsiasi genere (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove stalle devono essere poste alla distanza di ml. 150 nel punto più vicino, dal perimetro degli ambiti residenziali del Piano delle Regole.

**Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici è subordinato, nei casi previsti, al rispetto della Legge Regionale n.37/93 e successive modifiche ed integrazioni.**

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti

tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art. 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.



Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza: ml. 7,00;

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq.

Su tutto il territorio comunale non sono consentiti allevamenti a carattere intensivo di qualsiasi genere.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c., la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di strutture per l'equitazione, maneggi coperti e scoperti, scuderie ed attrezzature connesse a tale attività.

L'intervento edilizio è assoggettato allo strumento del "Titolo edilizio convenzionato" art.30 delle presenti N.T.A.; il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 10% della superficie totale dell'intervento.

Le scuderie devono essere poste alla distanza minima di ml. 150 dal punto più vicino del perimetro degli ambiti residenziali individuati nel Piano delle Regole.

Detta distanza potrà essere ridotta nel caso di interventi di modesta dimensione, sentito il parere dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:

- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 2000,
- la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 16,00
- l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,40 con tetto a due falde
- le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)

## **Art. 52 Ambito di tutela Fascia Collinare**

Il PGT individua le aree collinari ad alta valenza ambientale e paesistica caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali sentieri, muri di sostegno, filari, corsi d'acqua. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato. La capacità edificatoria, pari a 0,005 mc per mq e destinata esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature agricole con esclusione della residenza, potrà essere trasferita negli ambiti per attività agricola, art. 51 delle presenti N.T.A.

Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 55 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.

In tali ambiti devono essere proposti interventi atti a riqualificare una parte di territorio di particolare valenza ambientale – paesaggistica, al fine di recuperare quelle attività agricole consone nella fascia pedecollinare.

Sono vietate recinzioni con muri in cemento armato, barriere o reti metalliche, sono tollerate delimitazioni della proprietà con staccionate in legno o meglio con essenze vegetali.

Non è consentita la chiusura di sentieri esistenti ed è fatto obbligo ai proprietari frontisti della loro manutenzione.

Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:

- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 1.000,
- la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 12,00
- l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,40 con tetto a due falde
- le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)

### **Art. 53 Ambito di Tutela Fasce Boschive**

Il PGT individua le fasce boschive cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato. La capacità edificatoria, pari a 0,005 mc per mq e destinata esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature agricole con esclusione della residenza, potrà essere trasferita negli ambiti per attività agricola, art. 51 delle presenti N.T.A..

Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 55 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.

In tali ambiti devono essere proposti interventi atti a riqualificare una parte di territorio di particolare valenza ambientale – paesaggistica, al fine del recupero del patrimonio arboreo esistente.

Sono vietate le recinzioni di qualsiasi genere, sono tollerate delimitazioni delle proprietà con essenze arboree.

Non è consentita la chiusura di sentieri esistenti ed è fatto obbligo ai proprietari frontisti della loro manutenzione.

### **Art. 54 Ambito di Rispetto e Salvaguardia Ambientale**

Il PGT individua le zone a verde di rispetto e di salvaguardia finalizzate alla tutela dello stato dei luoghi e soggette a inedificabilità assoluta sia in soprassuolo che in sottosuolo; dette aree sono comunque computabili ai fini edificatori applicando i parametri previsti per gli ambiti per attività agricola, art: 51 delle presenti norme, fermo restando che detta edificabilità è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive e consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005.

**Art. 55 Edifici esistenti in ambito agricolo soggetti a specifica normativa**

Il PGT specifica la destinazione degli edifici esistenti nelle zone agricole con le lettere di seguito elencate:

A	edifici con destinazione agricola, zootecnica e forestale (attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo) eventualmente comprendenti la residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti;
R	edifici con destinazione residenziale per i quali sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 29

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT nelle zone agricole per i quali il PGT non specifica la destinazione d'uso con apposita nomenclatura è ammessa, oltre alla destinazione in atto, la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e manutenzione.

Per tutti gli edifici esistenti, anche se contraddistinti da diversa nomenclatura, è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Per tutti gli edifici esistenti nelle zone agricole sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione nei limiti di copertura, volumetria, di giacitura e di altezza preesistente salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui all'articolo 16 per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito e salvo quanto di seguito specificato per gli edifici contraddistinti dalla lettera R.

L'altezza massima degli edifici nelle zone agricole è, per gli edifici esistenti, quella esistente.

Per gli edifici contraddistinti dalla lettera R è consentito l'ampliamento e/o il soprizzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 e nel solo caso di ampliamento, nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la SLP massima in aggiunta:

- $mq A = 8.000 : mq S$

dove:

- mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;
- mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti alla data di adozione del PGT.

In ogni caso l'aumento della SLP non potrà essere maggiore del 20% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.

L'aumento della superficie coperta (SC) non potrà essere maggiore del 20% della superficie coperta esistente alla data di adozione del PGT

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per i soli edifici destinati alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, ecc. oltre agli interventi di cui al precedente comma, limitatamente ai casi in cui i richiedenti abbiano i titoli di cui all'art. 60 L.R. 12/2005, e salvo i casi in cui si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo sulla base degli indici edificatori stabiliti per la zona in cui ricadono e/o di quelli attribuiti alle aree che formano l'azienda.

Nel determinare la possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

### Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione; a tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in coppi o coppo- tegola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni e nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate ;
- j. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o stollato;
- l. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;

- m. le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- p. le pavimentazione dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

A giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previa presentazione di idonea campionatura, il legno potrà essere sostituito da materiali tecnologici che ne imitino fedelmente le caratteristiche ed i colori.

### **Documentazione a corredo dei progetti**

Nel caso di edifici subordinati ad intervento diretto, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a. rilievo quotato dello stato di fatto delle aree esterne e dell'edificio in scala 1:100 (piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c. calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d. rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde in scala idonea;
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f. progetto esecutivo in scala minima 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di
- g. planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
- h. relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- i. relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- j. ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - L. 46/90 - L.R. 12/2005 - D.P.R. 380/2001), dal Regolamento locale d'igiene, dal Regolamento Edilizio Comunale e da tutte le Normative vigenti.

## PARTE QUINTA

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

#### **Art. 56 Sistema della mobilità-fasce di rispetto stradale**

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati nelle tavole di Piano.

**Le strade esistenti attualmente "private" pur individuate negli elaborati grafici del PGT, conservano la loro natura giuridica.**

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione, o comunque soggette a Piani attuativi a diversa destinazione, è rinviata agli inerenti Piani Attuativi stessi; che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni piani - volumetriche e all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

Le strade secondarie inerenti Piani Attuativi non potranno comunque avere un calibro stradale inferiore a mt. 6.00 più un marciapiede di almeno mt. 1.50, in caso di doppio senso di marcia e di mt. 4,00 più marciapiede di almeno mt. 1.50 nel caso di senso unico di marcia.

Le infrastrutture viarie indicate nella tavola di Piano hanno valore prescrittivo.

Le fasce o zone di rispetto a lato delle strade esistenti e in progetto e il limite di arretramento e di contenimento degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo hanno valore prescrittivo.

In caso di modifiche esecutive dei tracciati stradali, rispetto alla loro individuazione nella tavola di Piano le relative fasce di rispetto ed i limiti di arretramento dovranno essere conseguentemente traslati estendendo sulle aree di risulta liberate, le destinazioni limitrofe di Piano mediante le procedure di legge vigenti.

In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:

- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- c) i percorsi pedonali e ciclabili;
- d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
- e) i parcheggi pubblici e privati;
- f) cabine ed infrastrutture per servizi primari;
- g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
- h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;

Gli interventi di cui ai punti precedenti sono subordinati, alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio.

Gli interventi e le destinazioni di cui ai punti precedenti ammettono la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.

**Art. 57 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico**

Il Piano individua con appositi segni grafici i sentieri pubblici e/o di uso pubblico pedonabili e/o ciclabili, ricoprenti interesse storico, naturalistico, ambientale e/o di collegamento dei centri abitati e rurali del territorio e/o di servizio podereale a zone agricole collinari e/o boscate.

Tali percorsi dovranno essere oggetto di particolare "Piano di Dettaglio" di iniziativa pubblica e di apposita regolamentazione e non potranno in alcun modo essere chiusi o limitati al passaggio al pubblico.

Ulteriori percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

In assenza di un "Piano di Dettaglio", per tali sentieri sono consentiti interventi manutentivi atti a ripristinare e a conservare i materiali, le tipologie, le preesistenze murarie e gli aspetti ambientali.

In casi di interventi di manutenzione straordinaria la larghezza dei percorsi da sistemare di norma non dovrà essere inferiore a mt. 2.50 compatibilmente alla natura dei luoghi.



**PARTE SESTA****FASCE DI PROTEZIONE E/O DI RISPETTO****Art. 58 Fasce di protezione fiumi, canali e rogge**

Il PGT individua le fasce di rispetto per i canali e le rogge, tali zone sono destinate alla tutela dello stato dei luoghi e soggette all'inedificabilità assoluta, sia in soprasuolo che sottosuolo; dette aree sono comunque computabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza del lotto.

**Art. 59 Fasce di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

In queste zone, si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. N. 236/88, e successive modifiche e integrazioni

La zona di tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

L'estensione di tale zona viene fissata con raggio di mt. 10.00 dall'opera di presa.

La zona di rispetto ha un'estensione di mt. 200,00 dal punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

La localizzazione dei pozzi e delle sorgenti è stata individuata sulle tavole relative allo studio geologico del territorio facente parte integrante del PGT la norma di cui sopra si applica anche se la relativa fascia di rispetto non è espressamente indicata graficamente sulle tavole di piano.

### **Art. 60 Fasce di rispetto elettrodotti**

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

### **Art. 61 Fasce di rispetto cimiteriali**

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali parcheggi ed aree verdi a servizio del cimitero.

**PARTE SETTIMA****COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA****Art. 62 Indirizzi generali**

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni della Legge 319/76 e della L.R. 62/85; qualsiasi nuovo intervento edificatorio è subordinato alla valutazione, da parte del progettista, delle interazioni fra il progetto e l'eventuale presenza di acqua di scorrimento superficiale;

tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.

**Art. 63 Prescrizioni****Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo (nuove edificazioni e cambi di destinazione d'uso), salvo le norme generali sopra riportate. Resta responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno; dovrà essere applicato comunque in tali aree il D.M. 11/03/1988 e successiva C.M. 30483 del 24/09/1988.

**Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti – "V"****Classe 2 V - Fattibilità con modeste limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori ed interventi di ristrutturazione di opere o edifici esistenti è subordinato alla presentazione di una relazione geologica che definisca le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche, idrogeologiche, e di stabilità esistenti al contorno del progetto.

Spetta al progettista valutare la necessità di un'indagine geotecnica specifica, con prove in sito (sondaggi, prove penetrometriche, etc.), sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno, o anche sulla base di scavi di ispezione preventivi; tale valutazione, in forma di perizia, costituisce parte integrante del progetto.

**Classe 3 V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla redazione di un'indagine geologica e geotecnica specifica con prove in sito che definisca le problematiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche, idrogeologiche, di stabilità esistenti al contorno e le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione; in particolare devono essere evidenziate le condizioni di stabilità sia prima che dopo l'intervento di progetto e gli eventuali accorgimenti da assumere per l'esecuzione delle opere in condizioni di sicurezza.

Gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che accerti le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante.

L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nei casi citati (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando l'eshaustività dei dati geologico e/o geotecnici rilevabili per altre vie.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologico-tecnica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni ambientali presenti.

#### Classe 4 V - Fattibilità con gravi limitazioni

È esclusa la realizzazione di nuovi interventi edificatori di qualsiasi tipo.

Gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologico-tecnica che valuti il grado di rischio puntualmente presente e indichi i provvedimenti per raggiungere un grado di sicurezza compatibile con l'utilizzo dell'opera. In particolare dovranno essere accertate le caratteristiche geotecniche del terreno per una verifica puntuale della stabilità a seguito dell'intervento previsto.

Sono consentiti interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di stabilità (consolidamenti) e la realizzazione di nuovi tratti di infrastrutture pubbliche e reti tecnologiche (strade, fognature, acquedotti, etc.) o lavori di rifacimento di tratti esistenti; questi progetti devono essere attentamente valutati mediante specifica indagine geologico-tecnica (con prove in sito), nella quale deve essere valutata la compatibilità con le caratteristiche geotecniche del terreno e verificate le condizioni di stabilità globale.

#### **Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche – “G”**

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi che garantiscano l'integrità strutturale del progetto.

Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che non prevedano incrementi areali.

#### **Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico – “I”**

##### Classe 2 I - Fattibilità con modeste limitazioni

I progetti dei nuovi interventi edificatori devono essere corredati da una valutazione relativa alle caratteristiche di drenaggio delle acque di dilavamento superficiale per un intorno significativo dell'ambito interessato dal progetto stesso (con indicazione di eventuali direzioni preferenziali di scorrimento dell'acqua); sulla base di ciò, devono essere indicati tutti gli accorgimenti più idonei per favorire il deflusso delle acque superficiali al fine di minimizzare l'accumulo e/o l'infiltrazione delle stesse verso i piani interrati di progetto o dell'edificio adiacente.

### Classe 3 I - Fattibilità con consistenti limitazioni

Non vi sono limitazioni ad interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro o di ristrutturazione edilizia.

Progetti di nuove costruzioni devono essere accompagnati da specifico studio a carattere idraulico o morfometrico, che definisca dettagliatamente le aree potenzialmente soggette ad esondazione. Sulla scorta di ciò, deve essere predisposto un progetto esecutivo contenente gli interventi a carattere idraulico finalizzati alla messa in sicurezza dell'area di progetto. Tali opere, se insistenti direttamente sul corso d'acqua, dovranno ottenere le autorizzazioni previste.

Il progetto deve contenere anche una valutazione, che dimostri che gli interventi proposti non introducono modifiche alle caratteristiche idrauliche del corso d'acqua, tali da determinare effetti negativi su altre porzioni del corso stesso.

### Classe 4 I - Fattibilità con gravi limitazioni

Per gli interventi consentiti sul reticolo idrico minore si rimanda al regolamento contenuto nello "Studio di definizione del Reticolo Idrico Minore", effettuato in ottemperanza alla D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e successiva D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2004. Prescrizioni in relazione all'aspetto sismico

Alla luce delle risultanze ottenute dall'analisi della pericolosità sismica (carta di pericolosità sismica locale e calcolo del fattore di amplificazione) riportate nel presente studio, emerge che, **limitatamente ai due ambiti considerati ricadenti nella PSL Z4a (con categoria di suolo di fondazione B), il fattore di amplificazione calcolato è inferiore al valore soglia definito dalla Regione Lombardia, sia per il periodo 0,1-0,5 sec sia per 0,5-1,5 sec.**

Per tali ambiti, la normativa vigente è da considerarsi pertanto sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si possono applicare gli spettri di risposta previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche delle costruzioni" pubblicato sulla G.U. n. 29 del 4 febbraio 2008.

Tale decreto sostituisce il precedente D.M. 14 settembre 2005, fatto salvo il periodo di monitoraggio di 18 mesi (fino al 30 giugno 2009), durante il quale si possono utilizzare per la progettazione sia le norme previgenti sia il D.M. 14/01/2008. Fanno eccezione gli edifici e le opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003 per le quali deve essere applicato fin da ora il D.M. 14/01/2008.

Fino al 30 giugno 2009, in zona sismica 4 la progettazione antisismica è obbligatoria esclusivamente per gli edifici strategici e rilevanti individuati dal d.d.u.o. della Regione Lombardia n. 19904 del 21/11/2003 non rientranti nelle tipologie di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003. Qualora si optasse per applicare la normativa previgente, nel comune di Barzana si dovranno adottare le specifiche di "bassa" sismicità ( $S=6$ ).

Dal 1 luglio 2009 per tutte le tipologie di edifici, la progettazione antisismica sarà regolata dal D.M. 14 gennaio 2008.

**PARTE OTTAVA****ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI  
DAL PIANO DELLE REGOLE****Art. 64 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico**

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- 1) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 2) Aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 3) Aree per le attrezzature sportive ricreative (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per le attrezzature di interesse religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 7) Aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico
- 8) Aree cimiteriali.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05.08.78 n° 457.
- 3) Le **aree per l'istruzione** primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
- 4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune ed attrezzature sportive ricreative** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 05.08.78 n° 457, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di

gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale, interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4 sono:

- volume totale	:	mc. 300 (Slp = 100 mq.)
- Sup. cop. max	:	mq. 100
- H max	:	ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- 6) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

- 9) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

- 10) L'area per **attrezzature per la protezione civile** è individuata con apposita simbologia. L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei caratteri ambientali della zona, con particolare salvaguardia della parte boscata. È possibile realizzare piccoli manufatti aventi finalità di attrezzature per la realizzazione di un "campo scuola per attività cinofile". Sono consentite opere di recinzione con paletti in legno o ferro infissi nel terreno e rete metallica plastificata con altezza massima di m. 1,60.

**Art. 65 Polo scolastico sovra comunale.**

Il Documento di Piano ed il Piano dei Servizi individuano con apposito segno grafico un ambito da destinare a polo scolastico per Istituti tecnici a livello sovra comunale.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area; particolare cura dovrà essere posta all'inserimento paesistico degli edifici in correlazione con l'ambiente circostante.



**INDICE:**

<b>PARTE PRIMA.....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>1</b>
Art. 1 Attuazione.....	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica .....	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole.....	3
<b>PARTE SECONDA .....</b>	<b>4</b>
<b>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>4</b>
Art. 4 ST = superficie territoriale .....	4
Art. 5 SF = superficie fondiaria.....	4
Art. 6 RU = rapporto di utilizzazione .....	4
Art. 7 Src = superficie residenziale complessiva.....	4
Art. 8 Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge.....	5
Art. 9 Rc = rapporto di copertura .....	5
Art. 10 Rapporto di impermeabilizzazione.....	5
Art. 11 Sc = superficie coperta.....	5
Art. 12 Su = superficie utile .....	6
Art. 13 Snr = Superficie non residenziale .....	7
Art. 14 SC = Superficie complessiva.....	7
Art. 15 Slp = Superficie lorda di pavimento .....	7
Art. 16 Superficie di occupazione del sottosuolo .....	8
Art. 17 Piano di spiccato .....	8
Art. 18 Altezza dei fabbricati .....	8
Art. 19 Spazi di sosta - dotazione di aree a standard.....	9
Art. 20 Distanza degli edifici – metodo di misurazione .....	9
Art. 21 Distanza fra i fabbricati (Df) .....	10
Art. 22 Distanza dal confine (Dc) .....	10
Art. 23 Distanza dalle strade (Ds) .....	10
Art. 24 Lotti liberi .....	12
Art. 25 Lotti di pertinenza .....	12
Art. 26 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab) .....	13
Art. 27 Destinazioni d'uso .....	13
Art. 28 Inammissibilità di deroghe .....	14
<b>PARTE TERZA.....</b>	<b>15</b>
<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>	<b>15</b>
Art. 29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	15
Art. 30 Titolo edilizio convenzionato .....	19
Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali .....	20
Art. 32 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	22
Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole .....	22
Art. 34 Correlazione dei procedimenti.....	23
Art. 35 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....	24
<b>PARTE QUARTA .....</b>	<b>25</b>
<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>25</b>
Art. 36 Suddivisione del territorio .....	25
Art. 37 Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" .....	26

Art. 38 Tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee .....	36
Art. 39 Tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati.....	37
Art. 40 Aree libere utilizzabili ai fini edificatori.....	37
Art. 41 Ambito di riqualificazione soggetto a Programma Integrato di Intervento .....	38
Art. 42 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa. (P.A.) .....	38
Art. 43 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa vigente. (P.L.) .....	38
Art. 44 Ambito oggetto di piano di zona per l'edilizia economica popolare. (P.Z.) .....	38
Art. 45 Fabbricati accessori.....	39
Art. 46 Tutela dell'inquinamento acustico .....	40
Art. 46bis Disciplina del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua.....	41
Art. 46ter Riduzione effetto gas Radon.....	41
Art. 47 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche .....	42
Art. 48 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e/o di completamento .....	45
Art. 49 Aree libere utilizzate ai fini edificatori.....	46
Art. 50 Tessuti insediativi soggetti a piani attuativi vigenti. (P.L.) .....	46
Art. 51 Ambiti per attività agricola .....	47
Art. 52 Ambito di tutela Fascia Collinare .....	49
Art. 53 Ambito di Tutela Fasce Boschive .....	50
Art. 54 Ambito di Rispetto e Salvaguardia Ambientale .....	50
Art. 55 Edifici esistenti in ambito agricolo soggetti a specifica normativa.....	51
<b>PARTE QUINTA .....</b>	<b>54</b>
<b>SISTEMA DELLA MOBILITA' .....</b>	<b>54</b>
Art. 56 Sistema della mobilità-fasce di rispetto stradale .....	54
Art. 57 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico .....	55
<b>PARTE SESTA .....</b>	<b>56</b>
<b>FASCE DI PROTEZIONE E/O DI RISPETTO .....</b>	<b>56</b>
Art. 58 Fasce di protezione fiumi, canali e rogge .....	56
Art. 59 Fasce di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile .....	56
Art. 60 Fasce di rispetto elettrodotti .....	57
Art. 61 Fasce di rispetto cimiteriali .....	57
<b>PARTE SETTIMA .....</b>	<b>58</b>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....</b>	<b>58</b>
Art. 62 Indirizzi generali.....	58
Art. 63 Prescrizioni.....	58
<b>PARTE OTTAVA.....</b>	<b>61</b>
<b>ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>61</b>
Art. 64 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico .....	61
Art. 65 Polo scolastico sovra comunale. ....	63